

Nr. 35 din 1.02.2008

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona –construire Blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter**, amplasate in Arad,Calea Aurel Vlaicu ,nr.284, jud.Arad beneficiar SC ADI IMOB INVESTITII SRL₇ proiect nr.5/2007, elaborat de SC PRO ARHITECTURA S.R.L. , arh .R.U.R. Andronica Campan.

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr.5848 din 1. 02. 2008 ;

-raportul nr.5848 din 1. 02. 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona pentru „**construire Blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter** amplasate in Arad , Calea Aurel Vlaicu ,nr.284, jud.Arad inseris in C.F. nr. 68010 Arad nr.top.parcela 3352/1 beneficiar SC ADI IMOB INVESTITII SRL₇ proiect nr. 5/2007₇ elaborat de S.C.PRO ARHITECTURA S.R.L. ARAD ;

- *raportul* ~~Avizul~~ Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Karpati Manuela/2ex / Karpati Manuela

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona –**construire Blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter ,amplasate in Arad ,Calea Aurel Vlaicu , nr.284 ,jud.Arad** ,elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. , proiect nr.5 /2007, arhitect RUR Andronica Campan ,conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC ADI IMOB INVESTITII SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Cod PMA-S+0A

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr.5848/Ao/ 1.02. 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „**construire blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter**”, amplasate în **Arad, Calea Aurel Vlaicu ,nr.284 , jud.Arad** , înscrise în C.F. nr.68010 Arad nr.top.parcela 3352/1 ,beneficiar **SC ADI IMOB INVESTITII SRL** , proiect nr.5/2007 elaborat de SC PRO ARHITECTURA S.R.L. ARAD , arhitect R.U.R. Andronica Campan ,

Având în vedere că nu au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.2566/2007 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona „**construire blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter**”,amplasate în Arad, Calea Aurel Vlaicu , nr.284 ,jud.Arad , beneficiar SC ADI IMOB INVESTITII SRL numai după completarea documentației cu toate avizele,acordurile, regulamentul aferent PUZ si piesele desenate în conformitate cu legislatia în vigoare.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă

Karpati Manuela/2ex / Karpati Manuela



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității

Instituție Certificată ISO 9001:2000



The International
Certification Network

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcției și urbanism
Nr .5848 din 01.02.2008.

RAPORT

Denumire proiect:**P.U.Z. Construire Blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter**

Adresa :**ARAD,C.A.Vlaicu nr.284 , JUD.ARAD**

Beneficiar: **SC ADI IMOB INVESTITII SRL**

Proiect nr.:**5/2007**

Elaborat: **SC PRO ARHITECTURA SRL**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.2566 din 2007 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM 010-2000.

Karpati Manuela/2ex / Karpati Manuela

Terenul intravilan viran este amplasat in municipiului Arad , Calea Aurel Vlaicu , nr.284 fiind in scris in C.F. nr. 68010 Arad , nr.top.parcela3352/1 in suprafata de 24.193 mp.

- in urma studierii documentatiei depuse la Primaria Municipiului Arad s-a constatat ca lipsesc urmatoarele avize ,acorduri piese scrise si desenate
- Avizul Consiliului Judetean Arad
- Acordul Agentiei Nationale Imbunatatiri Funciare Sucursala Arad
- Acordul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara
- Acord Politie Serviciul Circulatie
- Aviz Protectia Mediului
- Extras de Carte Funciara original, actualizat
- Plansa –Circulatia terenurilor
- Volumul 2 –Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.
- Documentatia completa va fi depusa in 3 exemplare (s-a depus 1 exemplar)

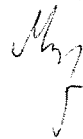
În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind **transparența** decizionala în administrația publică si propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului (30 de zile) , completarea documentatiei si îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparenta decizionala .

Arhitect șef
Ing.Carmen Balazs

Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

| | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| DENUMIRE PROIECT | P.U.Z Blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter |
| AMPLASAMENT | Calea Aurel Vlaicu nr 284 Arad |
| BENEFICIAR | SC. ADI IMOB INVESTITII S.R.L. Bucuresti str. AL PHILLIPIDE nr. 9 |
| FAZA | PUZ |
| NR. PROIECT | 5/2007 |
| PROIECTANT GENERAL | SC PRO ARHITECTURA SRL Bd-ul Revolutiei nr 62 Arad |
| PROIECTANT | S.C. A.M. ATELIER S.R.L. arh Campan Andronica STR. Bușteni nr. 14 ap. 3 Arad |

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda S.C. **ADI IMOB INVESTITII S.R.L.**, a temei, discutiilor si consultarilor dintre beneficiar si proiectant .

Obiectul Proiectului Faza PUZ este amplasarea de 9 blocuri S+P+ 11 +Penthouse si spatii comerciale la parterul a 4blocuri .

Terenul este proprietatea S.C. **ADI IMOB INVESTITII S.R.L.** conf. CF. nr. 68010 Loc. Arad cu Nr top 3352/1 si este in intravilanul municipiului Arad

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare reglementare specifica ,detaliata pentru zona de locuit si asigura corelarea si continuitatea dezvoltarii urbanistice complexe ale zoneai CAII Aurel Vlaicu in concordanta cu prevederile planului urbanistic general al Minicipiului Arad.

Documentatia are la baza certificatul de urbanism nr. 2566 din 11_09_2007 eliberat de primaria municipiului Arad.

, terenul are o suprafata de 24.193 mp.si este proprietate privata
 categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) construcții noi:
 - spatii comerciale, cu un regim de inaltime parter
 - blocui de locuintes+ p+11+ph
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare din zona si rețele de incinta;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforme carosabile cu locurile de parcare, accese carosabile din drumul public atat pentru masini cat si pentru autospecialelor de interventie de minim 3,5 m
- e) trotuare alei dalate
- f) spațiiil verzi si plantate, iluminat arhitectural
- g) locuri de joaca pentru copii

h) platforme gospodaresti

1.2.1.METODOLOGIA FOLOSITA-BAZA DOCUMENTATIEI

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ Gm010-2000.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

-Planul urbanistic general al municipiului Arad UTR nr.24 aprobat cu hotararea Consiliului Local Municipal Arad.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu legea nr.50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil.

Conform Regulamentului PUG prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Funcțiuni complementare admise ale zonei - spații verzi și plantate, trotuare de incintă , locuri de joacă, alei și parcuri.
- Funcțiuni propuse: zonă de locuit și funcțiuni complementare

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. Evoluția zonei

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren liber mlăstinos în intravilanul municipiului Arad și într-o zonă cu caracter mixt și în dezvoltare

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul se află în intravilanul Municipiului Arad pe drumul de intrare în Arad dinspre punctul de frontieră Nadlac marginit la Nord –zona de locuințe și Hala industrială

La vest -benzinarie

La est –locuințe

La sud –Calea Aurel Vlaicu Acces principal de intrare în Oras

2.3. Elementele cadrului natural

Terenul este mlăstinos înconjurat de un Canal de descărcare care se deversează în canalul IER în extravilanul Municipiului . Canalul este infundat și necesită lucrări de intubare și curățire.

Terenul se află la o cota de cca 3.00m diferență de nivel față de Calea Aurel Vlaicu .

Din studiul geologic întocmit de firma S.C. PROIECT GEO 2003 S.R.L. Oradea rezultă că :

-terenul este plan mlăstinos

-strat vegetal grosime 0,40 m

-strat I 1,00-4,90 argilă –cenușie plastică virtuoasă ,

-strat II nisip fin ,măl și nisip mare cu pietriș mic cu indură medie spre idură și saturat cu o grosime variabilă 1,60-5,60

nivelul apei subterane variază de l-0.30 la -0,85 de la cota terenului și prezintă agresivitate :dezcalcanlizare intensă în zonă și foarte intensă

generală acida – foarte slabă

carbonică -foarte slabă

sulfatică intensă

Adâncimea de fundare $D_f = 2,00m$ de la cota terenului $P_{conv} 269,9 kPa$.-350,0kPa

2.4. Circulația

2.4.1.Situația existentă

Principala cale de circulație din zonă este Calea Aurel Vlaicu. ce face legătura cu centrul orașului.

Amplasamentul are și transport în comun line de tranvai cu stație chiar la amplasament.

Amplasamentul are străzi la vest și est respectiv str. Fintinei și str. Faurilor.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Situația existentă

Amplasamentul este liber de sarcini mlăstinos și înconjurat de canal de descărcare infundat și plin cu papuri care este

2.6 Echiparea tehnică - edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are utilități în zona

2.6.1.Situația existentă

Amplasamentul nu are utilități pe teren

2.6.2.Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există în prezent o linie electrică aeriană de joasă tensiune amplasată la limita proprietății, pe străzile adiacente alimentează consumatorii casnici și iluminat public de pe str. respectivă. În vecinătatea limitei dinspre C.A. Vlaicu a zonei supuse reglementărilor există linia electrică aeriană care alimentează tramvaiul

2.6.3. Telecomunicații

Pe fiecare din străzile Faurilor și Fântânei există linii aeriene de telecomunicații cu susținere pe stâlpii liniilor electrice aeriene de pe străzile respective; în vecinătatea limitei dinspre C.A. Vlaicu a zonei supuse reglementărilor, pe un traseu paralel cu C. A. Vlaicu, există o linie aeriană de telecomunicații cu susținere pe stâlpi de lemn. Ca urmare a intersectării zonei studiate cu liniile de telecomunicații existente (linia paralelă cu C.A. Vlaicu), obținerea unui aviz de amplasament favorabil pentru întreaga zonă este condiționată de reglementarea instalațiilor aparținând Romtelecom.

2.7. Concluzii din documentații deja elaborate

Nu au fost întocmite alte documentații pe acest amplasament

2.8. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației de dintre cadrul natural și cadrul construit sunt disfuncționalități.

Existența canalului de desecare infundat neîntreținut plin cu namol și papuris tot terenul în timpul ploilor baltătește apa.

Terenul propice dezvoltării infecțiilor și bolilor cu transmisie fecal-orală la populație.

2.9. Obștini ale populației

Populația din jur dorește asanarea zonei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamente

În această zonă nu s-au făcut alte studii.

3.2. Prevederi în PUG

Nu s-au prevăzut restricții în PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

În vederea celor arătate la art. 2.8. se impune asanarea amplasamentului și desfundarea, drenarea și intubarea canalului existent ce delimitează terenul pe str. Faurilor și spre Nord

3.3.1 Condițiile studiului geo

Terenul este mlăstinos înconjurat de un Canal de desecare care se deversează în canalul IER în extravilanul Municipiului. Canalul este infundat și necesită lucrări de intubare și curățire.

Terenul se află la o cota de cca 3.00m diferență de nivel față de Calea Aurel Vlaicu.

Din studiul geo întocmit de firma S.C. PROIECT GEO 2003 S.R.L. Oradea rezultă că :

-terenul este plan mlăstinos

-strat vegetal grosime 0,40 m

-strat I 1,00-4,90 argilă –cenușie plastică virtuoasă ,

-strat II nisip fin ,mojlociu și nisip mare cu pietriș mic cu indesare medie spre idesat și saturat cu o grosime variabilă 1,60-5,60

Nivelul apei subterane variază de -1,03 la -0,85 de la cota terenului și prezintă agresivitate de dezcalcanizare intensă în zona și foarte intensă

generală acidă – foarte slabă

carbonică -foarte slabă

sulfatică intensă

Adâncimea de fundare $D_f = 2,00m$ de la cota terenului $P_{conv} = 269,9 kPa$ -350,

-Concluzii ale studiului geo

Din analiza rezultatelor obținute din foraje și lucrările de cercetare ale terenului de fundare, se desprind următoarele aspecte :

Terenul bun de fundare este la minim 2.00m de la cota terenului natural kPa -350,

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Situația existentă

În prezent terenul destinat realizării ansamblului rezidențial ce face obiectul prezentei documentații este liber de sarcini, pe el existând vegetație pitică.

Din punct de vedere nivelitic terenul se prezintă destul de uniform, fără denivelări importante.

Accesul rutier în zonă se face de pe străzile Faurilor și Fântânei.

3.4.2. Propuneri

Lucrările de drumuri se referă la:

- amenajarea rețelei stradale din cadrul zonei de locuit ca și străzi de categoria a III-a, colectoare, cu lățimea părții carosabile de 6,00 m, adică două benzi de circulație de câte 3,00 m pentru fiecare sens. Partea carosabilă este mărginită parcuri la 90 ° de 5,50 m. De asemenea se prevede realizarea unor trotuare cu o lățime de 1,50 m care să asigure accesul pietonal în zona.
Rețeaua stradală din cadrul ansablului rezidențial se va realiza ca și o succesiune de aliniamente și curbe. Curbe amenajate în plan și spațiu pentru viteze de proiectare de 20...50 km/h.
- amenajarea unor intersecții cu straziile Faurilor respectiv Fantanei cu raza de racordare la nivelul bordurii de 9,00 m;
- amenajarea locurilor de parcare, cf. 132-93 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane";
- amenajarea unor platforme de descărcare în incinta complexelor comerciale, pentru vehiculele care asigură aprovizionarea și accesul masinilor de salubritate la fiecare bloc.
- reglementarea circulației prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier, alcătuită din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din mixtură asfaltică. Grosimea sistemului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură, adică la îngheț-dezgeț.

Încadrarea sistemului rutier proiectat se va face cu borduri prefabricate, montate ridicat față de carosabil.

Amenajarea în profil transversal și longitudinal se va face în așa fel încât apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere a canalizării pluviale.

Accesul pietonal în zonă se asigură prin proiectarea unor trotuare sau alei pietonale.

Finanțarea lucrărilor sus amintite se vor realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Baza legală pentru efectuare lucrărilor de construcții în zona drumurilor cuprinde:

- ordinul M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane;
- ordinul M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- normele tehnice și standardele românești în vigoare.

3.5. Zonificare funcțională –reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propun amplasarea 9 blocuri conf. Plan de reglementari urbanistice anexat cu regim de înălțime

S+P+ 11 +Penthouse și spații comerciale la parterul a patru blocuri aliniate la calea Aurel Vlaicu.

- construire – spații comerciale și blocuri de locuințe
- spații verzi amenajate și plantate, iluminat architectural
- locuri de joacă pentru copii
- platforma carosabilă cu locurile de parcare, accesul carosabil dintre drumul public și accesul autospecialelor de intervenție min. 3,50 m
- trotuare și alei pietonale de incintă
- sistematizarea verticală a terenului
- racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- platforme gospodărești

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

| Nr. crt. | FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENURILOR | EXISTENT | | PROPOS | |
|----------|--------------------------------------|--------------|---------|--------------|---------|
| | | SUPRAFATA mp | TOTAL % | SUPRAFATA mp | TOTAL % |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | ZONA TEREN ARABIL | 21.695,07 | 90,00 | - | - |
| 2 | ZONA INUNDABILA | 2.497,93 | 10,00 | - | - |
| 3 | ZONA DE LOCUINTE PROPUSE | - | - | 4.128,92 | 17,00 |
| 4 | ZONA PRESTARI SERVICII | - | - | 1.648,92 | 6,90 |
| 5 | ZONE VERZI AMENAJATE | - | - | 6.000,87 | 24,80 |
| 6 | CIRCULATII CAROSABILE | - | - | 9.836,78 | 40,65 |
| 7 | CIRCULATII PIETONALE, ALEI, TROTUARE | - | - | 2.577,51 | 10,65 |
| | TOTAL MP. CONF. CF | 24.193,00 | 100,0 | | 100,00 |

| INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE IN TERENUL STUDIAT | | EXISTENT | PROPOS |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------|--------|
| 1 | Procentul maxim de ocupare a terenului | 0,00 % | 24 % |
| 2 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului | 0,00 | 2,81 |

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT

| | |
|-------------|---------------------------------------------------|
| Amplasare | Intravilan Municipiul Arad Calea Aurel Vlaicu 284 |
| Proprietate | Teren concesionat conf CF nr. 68010nr.top 3352/1 |

3.5.1. Sistemizarea verticală

Avand in vedere ca terenul are o denivelare fata de Calea Aurel Vlaicu aproximativ 3 m si fata de straziile adiacente de 1m se prevede inlocuirea stratului vegetal mlatinos in grosime de 30-40 cm , dupa care se realizeaza o umplutura de ballast de 1 m, cu pante spre canalizarea pluviala proiectata. Pantele patului de ballast vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces si platformele de parcare.

Conform studiului geo se vor realize trotuare de 1 m latime in jurul constructiilor cu pante inspre exterior.

Peste conducta de gaz din fata blocurilor 1-4 se va prevedea un strat de balast de 10 cm peste care se pune un strat de 7 cm nisip pe care se vor monta pavele realizand o platforma carosabila pentru parcaje cu panta de 2% spre gurile de scurgere.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevad 9 blocuri de locuinte ,din care 4 blocuri au parter comercial cu acces din Calea Aurel Vlaicu Blocurile 5-9 au fost amplasate astfel incat s-a format un spatiu de recreere, spatii verzi, alei si locuri de joaca.

3.5.3. Aliniamentul obligatoriu

Aliniamentul este la 37,00m față de Axul Căii Aurel Vlaicu

3.5.4.Regimul de înălțime

Regimul maxim propus este de maxim 41,00m

3.5.4.Modul de utilizare al terenului

- Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului
- POT 24%
- CUT 2,81

3.5.4.Plantații

Se vor realiza spatii verzi se vor amenaja spatii de joaca pt. copii si plantatii de aliniament Spatiul rezultat dupa intubarea canalului va fi amenajat ca spatiu verde .

3.6 . ECHIPARE EDILITARA-SITUAȚIA PROPUȘĂ

3.6.1.Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa a blocurilor propuse ,se va realiza o retea ,care se vaexecuta den teava de prolietilena de inalta densitate PE HD 100Dn.160mm, racordata in retea de apa dn.200mm, de pa Calea Arel Vlaicu, la intersectie cu strada Fantanii, si retea de apa dn 110mm existenta pe strada Faurilor.

Reteua de apa propusa va alimenta cu apa statiile de hidrofor aferente fiecarui tronson de bloc si sptiile comerciale prevazute la parterul blocurilor alinate la Calea Aurel Vlaicu.

Conf. normativ NP086/2005,capitol 4 si anexa nr3 pt. stingerea din interior a incensului, este necesar un debit de 15l/s ,in doua jeturi dimultane de cate 2,5l/s, blocurile fiind cladiri inalte.

Conf. NormativNP086/2005,anexa6,pt. stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de 15l/s, complexul de blocurifiind amolasat intr-un cartier cu mai mult de 5001 locuitori, iar regimul de inaltime al blocurilor este de peste 4 niveluri .

Avand in vedere faptul ca, retea de apa nu asigura presiunea necesara pentru functionarea instalatiilor interioare de apa, la subsolul fiecarui apartament, este prevazuta o statie de hidrofor.pentru consumde apa potabila si statie de pompare cu rezervor inmagazinare pt.hidranti interiori care vor fi amplasati pe casa scarii la fiecare nivel

In cazul ca Compania de apa nu va putea asigura debitul si prewsiuinea necesara se va executa in incinta o gospodarie de apa pentru incendiu (rezervor de inmagazinare si o statie de pompare) de la care se va executa o retea de apa din polietilena de inalta densitate Dn. 160mm, pe care se vor amplasa hidranti supraterani de incendiu.

Apa calda manajera se va produce local in centrale termica proprii amplasate la parterul blocului

Fiecare apartament va fi alimentat cu apa rece, printr-o teava din polietilena Dn. 32 mm, pe care se va monta un contor de apartament.

3.6.2.Canalizare menajeră si pluviala

Apele uzate menajere si apele pluviale, vor fi evacuate gravitacional la retele exterioare de canalizare din zona.

Apele evacuate in retelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 si NTPA OO2/2002

3.6.4.Alimentarea cu căldură

Se va realiza un sistem de incalzire pe combustibil gaze naturale , bazat pe centrale termice de bloc. Aceste centrale vor avea ca si componente principale,cazane murale in condensatie,cu tiraj forat. Cu ajutorul acestora se va asigura si apa calda pentru consum menajer . Aceste cazane se vor monta interconectate ,in baterii,cu automatizare cascadata,pentru a genera doar cantitatea strict necesara de energie termica,realizandu-se un consum minim de combustibil si implicit o cantitate minima de noxe cedate mediului inconjurator. Acest mod de configurare a centralelor termice asigura un randament maxim de utilizare a combustibilului gazos,preluandu-se prin condensare si energia continuta in vaporii de apa din componenta gazelor de ardere(pana la 108 %,raportat la puterea calorifica superioara a combustibilului) comparativ cu microcentrale individuale de apartament.

Evacuarea gazelor de ardere prin tiraj forat si in mod centralizat ,asigura o buna dispersie a acestora,cu efect poluant minim asupra mediului si al ocupantilor imobilelor. Cantitatile de noxe continute in gazele emise se vor incadra in prevederile art.9.17.din Normativul pentru proiectarea si executarea instalatiilor de incalzire centrala I 13 / 2002,si anume:

Monoxid de carbon (CO) : 100 mg/Nmc

Oxizi de sulf (SOx) : 35 mg/Nmc

Oxizi de azot (NOx) : 350 mg/Nmc

Puterea termica instalata (considerand centrale standard cu P=100 kW)pentru cele noua imobile se estimeaza la :

810 apartamente +10 spatii comerciale = 600 kW x 9 buc = 5400 kW

Necesarul efectiv de energie termica va rezulta pe baza functionarii concrete,a fiecarei unitati in parte.

Amplasarea centralelor , respectiv alimentarea lor cu gaze naturale , se va realiza cu respectarea tuturor normativelor specifice acestui domeniu .

Instalatiile interioare de incalzire se vor realiza cu radiatoare din tabla otel eloxat , conducte de distributie din cupru moale izolat termic , montate in pardoseala , sistem distribuitor – colector montat in perete ,cu contorizare pe fiecare apartament.Distributia generala pe fiecare bloc se va face in sistem arborescent,bitubular,inferior.

Instalatii climatizare

De asemenea ,pentru perioada de vara,se vor crea conditiile ca fiecare apartament sa poata fi dotat cu o instalatie de climatizare tip mono sau multi split in functie de dorinta utilizatorului final.

Alimentarea se face local centrala termica.pe ficare bloc

3.6.5.Alimentarea cu energie electrică

Situația propusă

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zona studiată, sursa cea mai apropiată de energie electrică o constituie linia electrică aeriană de medie tensiune cu traseu paralel cu C.A. Vlaicu. Se propune amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, în interiorul zonei supuse reglementărilor, care să fie alimentat prin buclarea liniei aeriene de medie tensiune existente pe partea opusă a căii A. Vlaicu. Pentru alimentarea postului de transformare este necesară traversarea C.A. Vlaicu, astfel se propune ca linia electrică de medie tensiune care va alimenta postul de transformare să fie executată subteran.

Pentru noile obiective prevăzute a se construi în zona studiată: spații de locuit, servicii publice, parcaje, spații de agrement și iluminat public, se estimează un consum maxim de cca. 1600 kVA la nivelul postului de transformare. Având în vedere acest lucru se propune echiparea postului de transformare cu două transformatoare și execuția unei linii de distribuție de joasă tensiune în buclă, cu separare în punctul cel mai îndepărtat față de postul de transformare. În acest caz transformatoarele vor avea rezerva necesară de putere, pentru preluarea consumatorilor de energie electrică care ar rămâne nealimentați la avarierea unui transformator.

Se propune ca alimentarea obiectivelor care se vor construi în zona supusă reglementărilor, să se facă prin rețele de distribuție subterane de joasă tensiune, atât pentru alimentarea clădirilor cât și pentru iluminatul public. Iluminatul public se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor, parcurilor și parcărilor.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Electrica Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.6. Rețele de telecomunicații și cablu TV

Pentru racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu sistemele urbane de distribuție cu fibră optică. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

3.6.7 Alimentarea cu gaze

Blocurile vor fi alimentate cu gaze naturale **din conducta la medie presiune existentă** între obiectiv și Calea Aurel Vlaicu , în „zona verde” conductă ce poate asigura **debitul maxim de gaze naturale de aproximativ 500 Nm³/h** , calculat pentru încălzire centrală și preparare A.C.M. , pe fiecare bloc

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului este necesară realizarea unei stații de reglare gaze naturale racordată la conducta de medie presiune existentă , execuția rețelei de distribuție gaze naturale la presiune redusă, a bransamentelor cu posturi de reglare la fiecare bloc și a instalațiilor de utilizare aferente.

Stafia de reglare gaz se racordează la conducta de presiune medie existentă din OL, Dn 250 prin piesa de trecere PE-OL, robinet de sectionare, Dn 160 din PE, echipat, montat în sol, și conducta din PE 100, Dn 160, SDR 11.

Stafia de reglare gaz (SRMS) va fi de tip modular – prefabricat cu dimensiuni de circa 2mX3mX2,5m, care reduce presiunea medie la presiune redusă cu un debit transferabil cu 2000mc/h.

Rețeaua de distribuție gaze din zona blocurilor va fi din PE 100, Dn 110, SDR 11, fabricat conform SR-ISO 4437 Cu Dext.=110 mm.

Bransamentele din același material Dext.63 mm(SDR-11), grosimea de perete de e=5,80 mm, conducte în grad de execuție B.

Traseul conductelor va fi marcat prin inscripții sau prin aplicarea de plăcuțe indicatoare pe construcții și stalpi din imediată vecinătate.

Conductele din polietilena se vor monta în pozare subterană la adâncime de h=1m și racordul de presiune medie la 2,20m .

Conducta de bransamente se montează la h=90.

La intersecția cu alte utilități subterane, conducta de gaze se va monta deasupra la o distanță de cel puțin 200m.

Conducta de gaze nu va traversa canale, cămine sau alte canalizații subterane. Tuburile de protecție vor depăși cu cel puțin 0,5m în ambele părți limitele instalației sau conductei sub sau supratraversate, fiind prevăzute cu gauri în partea superioară, rasflători la capete și etansare la capete pe teava din PE (conform art.6.35 din Normele tehnice-2004). În

interiorul tubului de protecție, conducta nu va avea suduri și va fi protejată și centrată cu lemn de esență moale, conform detaliului de montaj.

3.6.8. Gospodăria comunală

Colectarea gunoilor se va face în camere de gunoi cu acces la platforma betonată și care se va evacua conform contract de salubritate.

3.6.9. Măsurile P.S.I.

Conform normativ NP086/2005, capitol 4 și anexa nr3 pt. stingerea din interior a incendiului, este necesar un debit de 15l/s, în două jeturi simultane de câte 2,5l/s, blocurile fiind clădiri înalte.

Conform Normativ NP086/2005, anexa 6, pt. stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de 15l/s, complexul de blocuri fiind amplasat într-un cartier cu mai mult de 5001 locuitori, iar regimul de înălțime al blocurilor este de peste 4 niveluri.

Având în vedere faptul că rețeaua de apă nu asigură presiunea necesară pentru funcționarea instalațiilor interioare de apă, la subsolul fiecărui apartament, este prevăzută o stație de hidrofor pentru consumul de apă potabilă și stație de pompare cu rezervor de înmagazinare pt. hidranții interioari care vor fi amplasați pe casa scării la fiecare nivel.

În cazul în care Compania de apă nu va putea asigura debitul și presiunea necesară se va executa în incintă o gospodărie de apă pentru incendiu (rezervor de înmagazinare și o stație de pompare) de la care se va executa o rețea de apă din polietilenă de înaltă densitate Dn. 160mm, pe care se vor amplasa hidranți suprațerați de incendiu.

Construcțiile vor fi de categoria I rezistență la foc și sunt amplasate la distanțe reglementate conform P118/99 la fiecare bloc va fi stație de pompare cu rezervor de înmagazinare pentru alimentarea hidranților de incendiu amplasați pe casa scării la fiecare nivel și coloane uscate.

3.6.10. Măsurile de Protecție civilă

Conform HG 560/2005 modificată HG37/2006 se prevede la blocurile 5-9 subsol conform aviz se vor prevedea adaposturi de protecție civilă.

Dacă la fazele următoare beneficiarul va renunța la subsol din cauza costurilor ridicate la construcție, atunci nu se vor prevedea adaposturi de protecție civilă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se va asana întreaga zonă și realiza intubarea canalului existent. Se vor crea și amenaja spații verzi între blocuri precum și de aliniament pe accesele carosabile. Spațiul de pe canalul intubat se va amenaja în spațiu verde.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul naturii, mărimea și condiționarea, fie în privința alocării resurselor

Prin realizarea investiției se dezvoltă zona din punct de vedere urbanistic și al locuirii.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele.

Nu afectează negativ alte programe din contra va atrage atenția organelor locale în modernizarea spațiilor libere verzi și trotuare alei acces rutiere din zonele învecinate.

Primăria are în vedere dezvoltarea infrastructurii zonei limitrofe și cartierul Gai prin fonduri de la Banca Mondială conform planului de investiții pe 2008-2010

c) Relevanța planului sau programului în /pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectiva. Proiectul va respecta legislația în vigoare și care are la bază principiul dezvoltării durabile. Au fost obținute toate avizele, și au fost introduse toate condițiile din avize.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program,

Nu se evacuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană

Aerul și solul sau subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații nu există surse de radiații, nu emană substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.

Se vor lua măsuri de stopare a efectelor negative precum și accidentelor privind zgomotul și vibrațiile datorate traficului intens de pe Calea Aurel Vlaicu și se vor semaforiza intersecțiile cu Calea Aurel Vlaicu.

Deșeurile gunoierilor vor fi depozitate în camere de gunoi amenajate special cu puștele ecologice și vor fi colectate zilnic în baza unui contract cu firmă specializată și cu avizul primăriei. Camerele vor fi dotate cu punct de apă, spălare, igienizare și vor avea acces carosabil.

Apele pluviale de pe platforme, parcuri evacuate la canalizarea pluvială în zona prin intermediul separatoare de uleiuri petroliere și nisip.

La spațiile comerciale vor fi prevăzute platforme separate pentru depozitarea gunoii și separate față de locuințe. Incalzirea realizată prin centrale termice pe fiecare bloc asigură un randament maxim de utilizare a combustibilului gazos, preluându-se prin condensare și energia conținută în vaporii de apă din componenta gazelor de ardere (până la 108 %, raportat la puterea calorică superioară a combustibilului) comparativ cu microcentrale individuale de apartament.

Evacuarea gazelor de ardere prin tiraj forțat și în mod centralizat, asigură o bună dispersie a acestora, cu efect poluant minim asupra mediului și al ocupanților imobilelor. Cantitățile de noxe conținute în gazele emise se vor încadra în prevederile art. 9.17 din Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor de incalzire centrală I 13 / 2002, și anume:

Monoxid de carbon (CO) : 100 mg/Nmc

Oxizi de sulf (SOx) : 35 mg/Nmc

Oxizi de azot (NOx) : 350 mg/Nmc

Evacuarea eventualelor infiltrații de gaze se va asigura ventilarea subsolului prin orificii de ventilare pe conturul exterior al clădirii și între încăperile din subsol prin legarea la canale de ventilare naturală a subsolului clădirii.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (planurile și programele legate de gospodărirea apelor)

Apele pluviale de pe platforma carosabilă, parcaje, drumuri sunt colectate și evacuate în canalizarea pluvială din zonă prin separatoare de produse petroliere și de nisip.

Apele menajere de la spațiile comerciale (alimentație publică) vor fi evacuate prin separatoare de grasimi la canalizarea menajeră din zonă și vor fi amplasate în afara construcției și vor avea racorduri separate de locuințe)

2. Caracteristicile efectelor ai ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor nu este cazul

b) natura cumulativă a efectelor nu este cazul

c) natura transfrontieră a efectelor nu este cazul

d) riscul pt sănătatea umană sau pt. mediu (ex accidente):

Se vor lua toate măsurile pentru protecția oamenilor prin montarea semnelor de circulație

În execuție se vor lua toate măsurile de protecția muncii

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat, nu este cazul

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimonial cultural: nu este cazul

ii) depășirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului nu se depășesc limitele admise

iii) folosirea terenului în mod intensiv terenul este ocupat POT 24,00%

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional nu este cazul

3.8. Obiective de utilitate publică

Drumurile și canalul

4. Concluzii-măsuri în continuare

4.1. Înscrisurile amenajării și dezvoltării urbanistice propuse vor fi prevăzute în PUG după aprobarea PUZ.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate eventuale restricții

Terenul este liber de sarcini și prin propunerile din planul de reglementări se asigură continuitatea dezvoltării zonei cartierului în ansamblu conf. PUG.

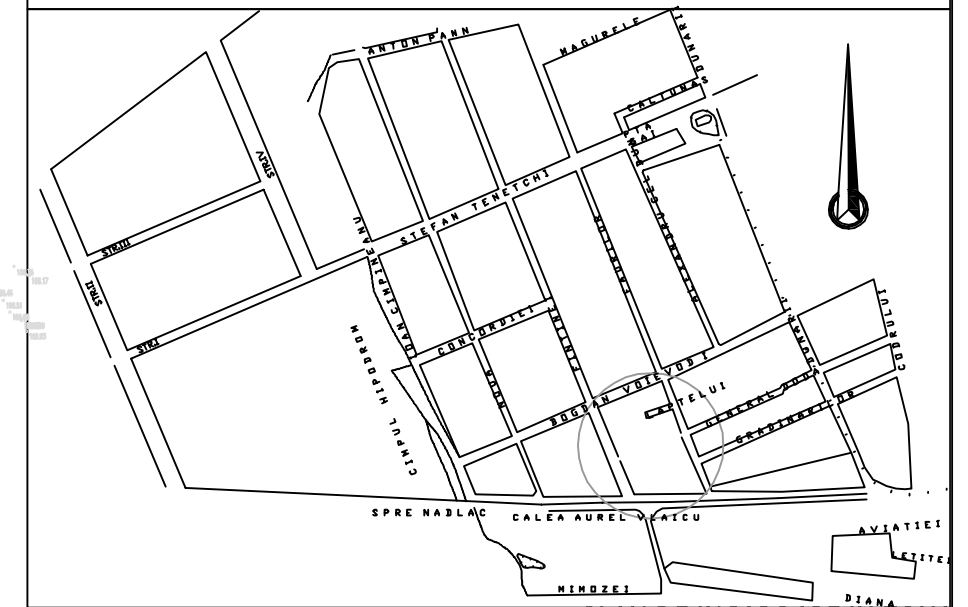
La eliberarea autorizațiilor de construcție se va ține seama de regulamentul PUZ - ului și prescripțiile din avize.

Sef. proiect

Arh. Câmpan Andronica

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

2. REGLEMENTARI URBANISTICE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA



BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

| Nr. crt. | FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENURILOR | EXISTENT | | PROPUS | |
|--------------------|--------------------------------------|--------------|---------|--------------|---------|
| | | SUPRAFATA mp | TOTAL % | SUPRAFATA mp | TOTAL % |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | ZONA TEREN ARABIL | 21.695,07 | 90,00 | - | - |
| 2 | ZONA INUNDABILA | 2.497,93 | 10,00 | - | - |
| 3 | ZONA DE LOCUINTE PROPUSE | - | - | 4.128,92 | 17,00 |
| 4 | ZONA PRESTARI SERVICII | - | - | 1.648,92 | 6,90 |
| 5 | ZONE VERZI AMENAJATE | - | - | 6.000,87 | 24,80 |
| 6 | CIRCULATII CAROSABILE | - | - | 9.836,78 | 40,65 |
| 7 | CIRCULATII PIETONALE, ALEI, TROTUARE | - | - | 2.577,51 | 10,65 |
| TOTAL MP. CONF. CF | | 24.193,00 | 100,0 | | 100,00 |

| INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE IN TERENUL STUDIAT | | EXISTENT | PROPUS |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------|--------|
| 1 | Procentul maxim de ocupare a terenului | 0,00 % | 24 % |
| 2 | Coefficientul maxim de utilizare a terenului | 0,00 | 2,81 |

SPATII COMERCIALE = 1.648,92mp

h_{SPATII COMERCIALE} = P = 5,00m

LOCUINTE = 4.590,29 mp

h_{LOCUINTE} = S+P+11+PH = 40,8 m

| BLOCURI | AP.1 CAMERA | AP.2 CAMERE | AP.3 CAMERE | AP.4 CAMERE | ap./bloc | ap. X blocuri |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------|---------------|
| BLOCURILE 1,2,3,4 | 10 ap. | 51 ap. | 22 ap. | 1 ap. | 88 ap. | 352 ap. |
| BLOCURILE 5,6 | 11 ap. | 58 ap. | 22 ap. | 1 ap. | 92 ap. | 184 ap. |
| BLOCURILE 7,8,9 | 11 ap. | 56 ap. | 23 ap. | 1 ap. | 91 ap. | 273 ap. |
| TOTAL APARTAMENTE | | | | | | 805 ap. |
| TOTAL LOCURI DE PARCARE | | | | | | 380 parcarl |

LEGENDA

- STALP
- STALP
- ⊕ HIDRANT
- ⊕ CAMIN TERMOCIFICARE
- ⊕ CAMIN TELEFON
- STALP
- STALP
- RIGOLA
- CAMIN APA
- CISMEA
- CAPAC FONTA GAZE
- AERISIRE GAZE
- ⊕ CAMIN DE VIZITARE
- ⊕ CAMIN NERELEVAT

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN PROPRIETATE
- LIMITA CANAL
- LOCUINTE; H=40,8 m
- PRESTARI SERVICII; H=5,00 m
- ZONA VERDE AMENAJATA
- CIRCULATII CAROSABILE, PARCARI, PLATFORME
- CIRCULATII PIETONALE, ALEI, TROTUARE

| | | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| | | Beneficiar: s.c. ADI IMOB INVESTITII s.r.l. Bucuresti, str. Al. Filipide, nr.9 | | Proiect nr. 5/2007/8 |
| SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT | NUME arh. Andronica CAMPAN arh. Alexandra CORNEA des. Carmen MULLER | SEMNATURA Scara: 1:1000 Data: 22.01.08 | Titlu Proiect: blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter ARAD, calea Aurel Vlaicu, nr.284 Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE | Faza: P.U.Z. Planşa nr. 2A |